

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHASE 1

DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION CONSEIL MUNICIPAL // 16 MARS 2022



LE DIAGNOSTIC

■ Contexte socio-économique

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

■ Milieu physique

■ Biodiversité

LE BILAN DE L'OCCUPATION DES SOLS

■ Évolution de la tâche urbaine

LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

■ Capacités foncières du PLU en vigueur

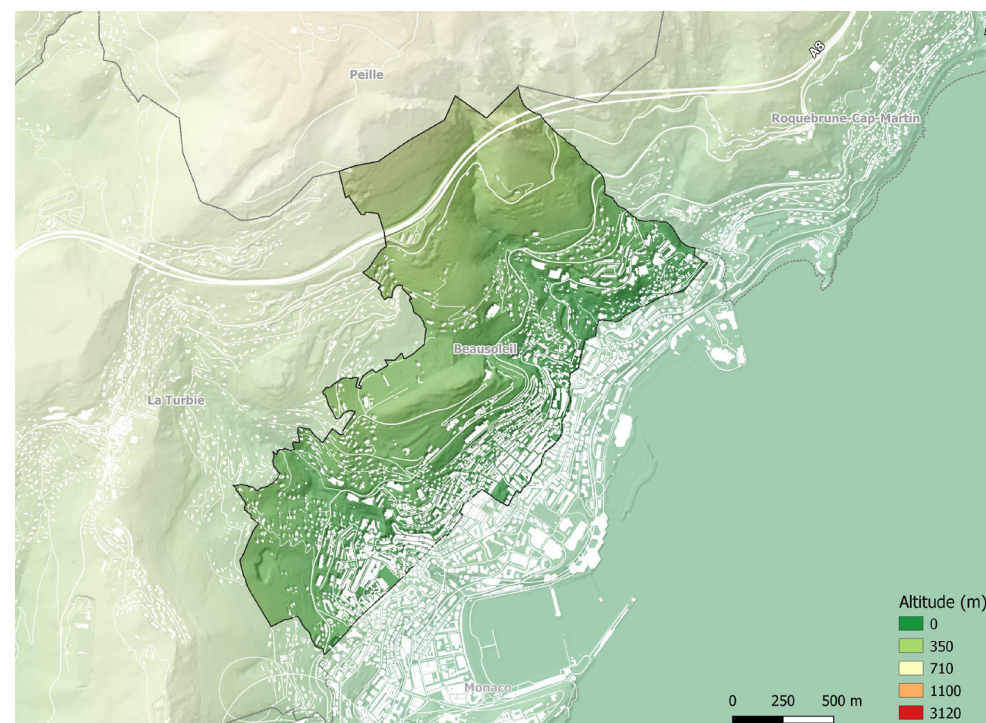
■ Bilan

LES PRINCIPAUX CONSTATS

Une commune aux caractéristiques transfrontalières prégénantes

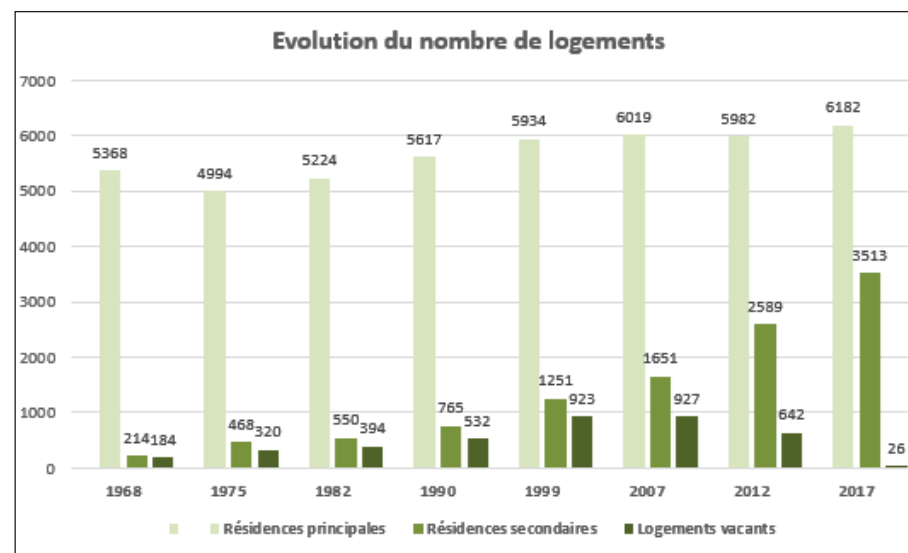
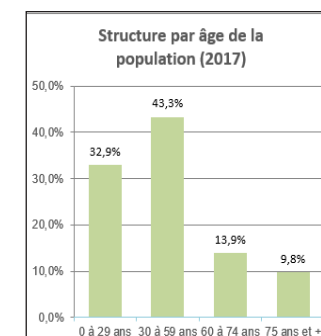
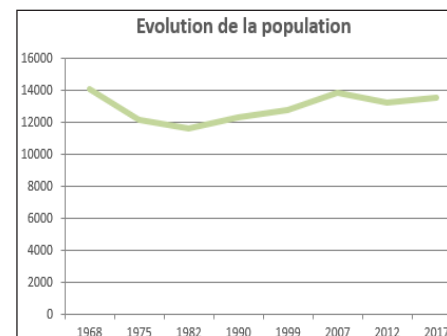
► Beausoleil, une ville transfrontalière, une ville carrefour au sein d'un territoire de développement et de projets

- Un espace géographiquement contraint,
- Une commune au coeur des enjeux de la riviéra Française, un point d'articulation entre la Principauté de Monaco et la Métropole Nice côte d'Azur,
- Un besoin accru en logements pour héberger une partie des employés de la Principauté Monégasque, 15 000 emplois supplémentaires attendus à Monaco, à l'horizon 2030,
- Des axes de communication fortement marqués par des flux de transit, une étude mobilité en cours d'élaboration,
- Des projets ambitieux engagés et à venir en matière de déplacements piétons pour limiter l'usage de la voiture en centre urbain (programme communal) :
 - aménagements de trottoirs et espaces publics piétons qualitatifs aux Moneghetti et en centre ville (environ 3 000 m²)
 - poursuite de la mécanisation des escaliers, engagée depuis 2018, 12 escaliers supplémentaires sont en cours de travaux,



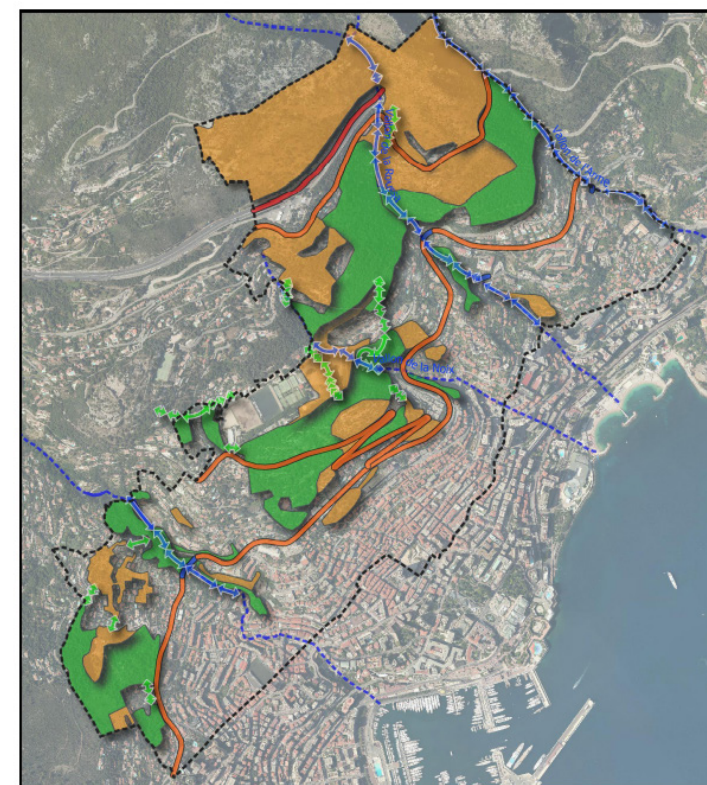
► Une ville qui se redynamise

- Un rôle de pôle urbain structurant à l'échelle de la Riviera Française, avec une multiplicité de fonctions :
 - accueil résidentiel à conforter pour les besoins des jeunes ménages actifs,
 - développement économique à renforcer et soutenir,
 - amélioration des équipements et services de rayonnement intercommunal (sports, culture, ...)
- Une population jeune qui tend à vieillir, caractérisée par un dynamisme démographique en légère augmentation, depuis les années 2010,
- Une population active en augmentation continue, à mettre en lien avec le gisement d'emplois monégasques, mais des emplois sur place en diminution cette dernière décennie (-45% entre 2012-2017),
- Un regain d'attractivité depuis les années 2010 avec l'augmentation du parc de logements :
 - prédominance des résidences principales sous la forme d'habitat collectif,
 - poursuite de l'augmentation des résidences secondaires.
- Une offre en logements SRU à développer mais une difficulté à produire du logement à prix abordable et un marché tendu,



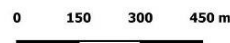
► Une ville soucieuse d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et de conserver son identité de ville à taille humaine

- Un territoire urbanisé à 55% avec une ville très dense (entre 100 et 200 logements à l'hectare, pour Menton 100 lgts/ah) et des côteaux à forte dominante naturelle,
- Un patrimoine historique de grande qualité,
- La présence de grands paysages qui composent le fond de scène du littoral,
- Une trame paysagère préservée,
- Un poids écrasant de la voiture en transit,
- Un territoire exposé aux risques naturels pris en compte par divers arrêtés préfectoraux et plans d'exposition aux risques naturels.



Continuités écologiques fonctionnelles

Source : Scan25 IGN-BDCADASTRE-DREAL PACA
Conception : TINEETUDE
Ed : Juin 2021



Légende

- Limite communale
- Réseau hydrographique - Vallon assec
- Réservoirs de biodiversité :*
 - Milieu forestier
 - Milieu ouvert
- Corridors écologiques fonctionnels :*
 - ↔ Corridor écologique en fond de vallon
 - ↔ Corridor écologique en milieu forestier et/ouvert
- Obstacles aux continuités écologiques :*
 - Autoroute - Obstacle infranchissable
 - Pont - Obstacle franchissable en fond de vallon
 - Route à fort trafic - Obstacle difficilement franchissable

Des enjeux de développement sur les 6 entités urbaines

- Le centre-ville composé de quatre secteurs : le centre-historique, l'hypercentre, le Vallon de la Noix/les Serres



Enjeux à retenir pour le centre-ville :

-  > Maintenir l'attractivité du centre et valoriser le patrimoine bâti
-  > Faciliter les déplacements piédestres via la mécanisation des escaliers (escalier du Riviera, escalier du Capitole, escalier du Flandrin, escalier de l'usine électrique)
-  > Maintenir les percées visuelles vers le littoral
-  > Maintenir les coupures urbaines matérialisées par les vallons
-  > Revaloriser le centre du quartier de la Gaîté et en faire un véritable centre de vie
-  > Permettre la réalisation d'un projet d'aménagement qui associe logements et commerces
-  > Poursuivre la réalisation d'un équipement culturel
-  > Soutenir le développement économique de la commune via un projet hôtelier à proximité de la Principauté de Monaco
-  > Favoriser l'implantation d'un tissu commercial sur la partie haute du Car-nier
-  > Conserver un équilibre entre espaces végétalisés et espaces urbanisés
-  > Renforcer l'axe commercial le long du boulevard Guynemer
-  > Permettre une densification et une restructuration du secteur

► Le quartier des Moneghetti



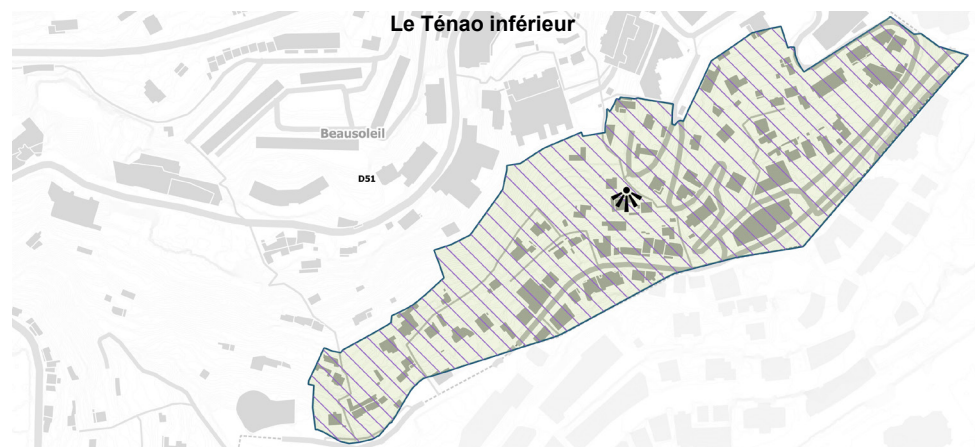
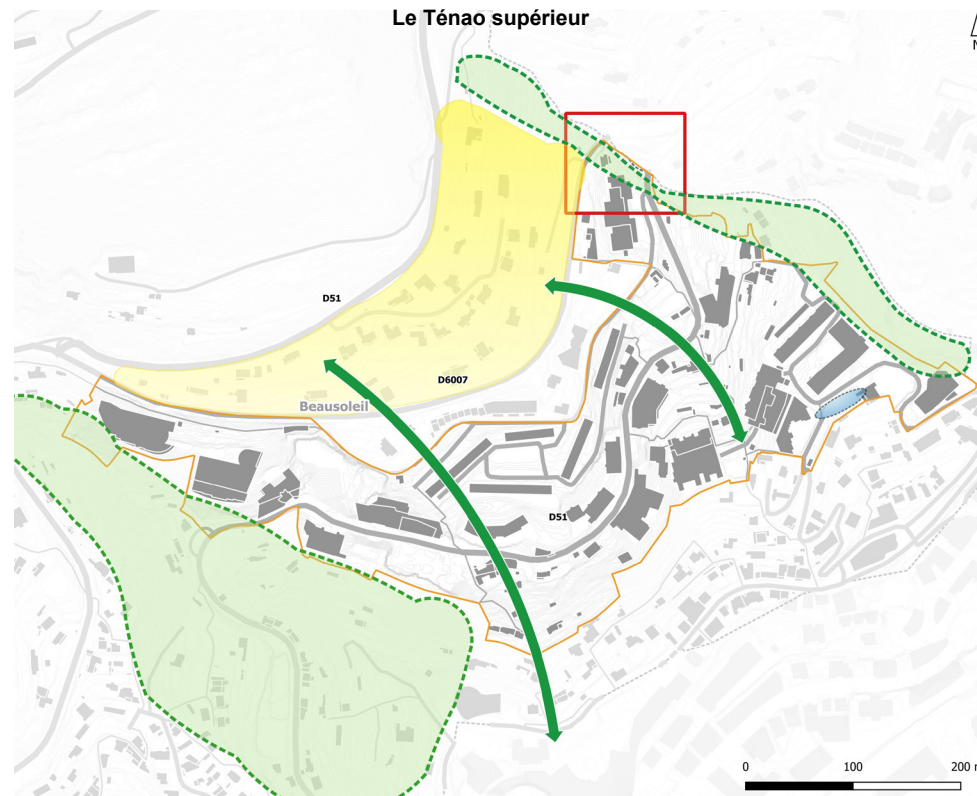
Enjeux à retenir pour le quartier des Moneghetti :

-  > Affirmer et développer le pôle de proximité des Moneghetti
-  > Faciliter les déplacements en modes doux entre le pôle de proximité, la gare SNCF de Monaco et le centre-ville.
-  > Prioriser la densification au regard de la majoration pour les logements sociaux
-  > Valoriser et structurer des espaces publics

► Le quartier du Ténao supérieur

Enjeux à retenir pour le Ténao :

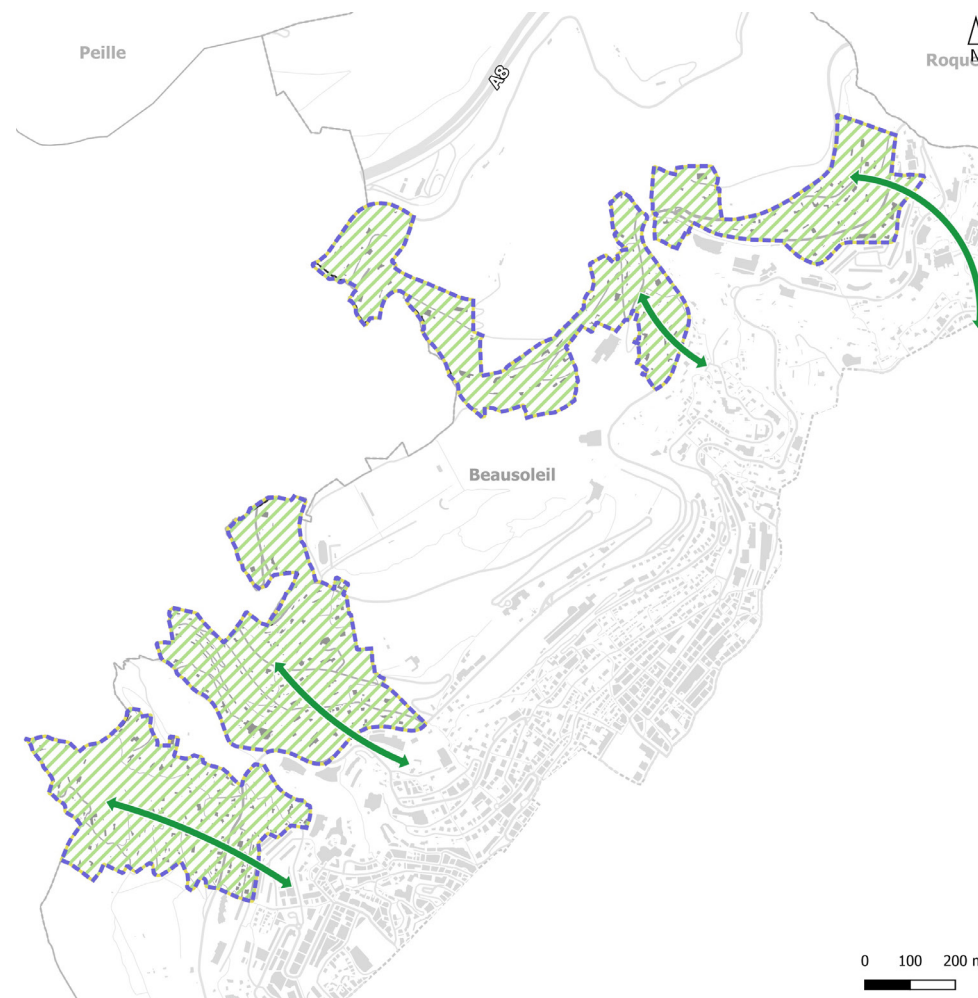
-  > Marquer et valoriser l'entrée de ville
-  > Développer des itinéraires piétons transversaux et la desserte par les transports en commun notamment pour le quartier Guynemer
-  > Maintenir les coupures urbaines matérialisées par le vallon du Ténao et le vallon de Fontdivina
-  > Préserver un tissu urbain de faible densité au Nord pour marquer la transition entre les espaces naturels et l'habitat collectif
-  > Requalifier l'espace libre à proximité de l'école pour en faire un véritable espace public
-  > Maintenir les percées visuelles vers le littoral
-  > Conserver les espaces de respiration
-  > Préserver la qualité patrimoniale et architecturale



► Les secteurs d'habitat diffus

Enjeux à retenir pour l'habitat diffus :

-  > Contenir l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle
-  > Conserver l'identité paysagère communale et la qualité du cadre de vie
-  > Améliorer l'accessibilité par les modes doux



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHASE 1

DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION CONSEIL MUNICIPAL // 16 MARS 2022

